



学校编码: 10384

学号: 17920081151160

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_

UDC\_\_\_\_\_

廈門大學

碩 士 学 位 论 文

闽侯江山帝景项目可行性研究分析

Feasibility Study Of Jiang Shan Di Jing Project in Minhou

王 旌

指导教师姓名: 戴亦一 教授

专 业 名 称: 工商管理 (MBA)

论文提交时间: 2011 年 10 月

论文答辩日期: 2011 年 12 月

学位授予日期: 年 月

答辩委员会主席\_\_\_\_\_

评 阅 人\_\_\_\_\_

2011 年 10 月

房地产项目投资可行性研究方法之改进

王旌

指导教师: 戴亦一教授

厦门大学

厦门大学博硕士论文摘要库

# 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学博硕士论文摘要库

# 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

- (        ) 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于        年        月        日解密，解密后适用上述授权。
- (        ) 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年        月        日

厦门大学博硕士论文摘要库

## 摘要

随着国家将进一步调控房地产价格，严控信贷规模，增加保障房建设，房地产行业面临前所未有的市场整合。房地产企业能否在激烈竞争环境下，开发出市场定位精准、具备成本优势的住宅产品，关乎企业的生存、发展。因此，研究适合新阶段下的房地产项目前期可行性研究方法将愈发受到重视。

论文以房地产项目的前期可行性研究为研究目标，从提高房地产项目可行性研究在新时期下的权威性、客观性、适用性为出发点，运用管理学、经济学、统计学等相关理论方法，先介绍国家计委、建设部于 2000 年颁发的《房地产开发项目经济评价方法》的相关理论简述并初步提出了相关理论在应用中的建议。

接着，以 A 公司闽侯江山帝景项目可行性研究为例进行实证分析。先以宏观环境分析为切入点，进行了 PEST 分析；区域环境分析时收集了大量项目所在城市区域的信息加以分析；微观分析主要以项目所在区块的情况进行综合分析。由宏观到区域再到微观环境的综合分析，并经过市场细分与产品定位、开发方案与投资成本分析、项目财务评价、项目不确定性分析、社会评价等分析阶段，最后得出了 SWOT 分析结论并确定项目开发方案。一系列的分析环环相扣，确保了项目可行性研究分析的科学性。

最后，通过对江山帝景项目可行性研究综合评述，总结在可行性研究分析过程中运用的新的分析方法、存在的问题并进行探讨，提出提高房地产项目可行性研究权威性、客观性、适用性的措施与建议：

建立健全可行性研究方法的相关配套制度。

1. 进一步增强可行性研究方法的操作性。
2. 增强可行性研究分析中潜在风险点的研究与管控。
3. 重视宣传教育工作，让全社会了解项目可行性研究的重大意义。

**关键词：**房地产项目；可行性研究；江山帝景

厦门大学博硕士论文摘要库



## Abstract

In recent years, China has seen a rapid development in real estate industry. It comes together with a problem, that is, pre-feasibility study method falls behind the demand for real estate market development in the new stage. Therefore, many developers gradually ignore the importance of feasibility study and make blind investment based on personal experience. As a result, a lot of projects are forced to retreat or stop due to change of market risk factors.

The government will further regulate housing prices, strictly control the scale of credit loans, and increase affordable housing construction. Real estate industry is facing unprecedented market integration. Living in such an environment of fierce competition and high cost, every real estate company has to figure out how to develop housing products with cost advantages, market benefits and accurate market positioning, which is vital to real estate companies' living and development. Therefore, more and more attention should be paid to feasibility study of real estate projects.

This paper aims for pre-feasibility study of real estate projects. Based on the scientificity, practicability and pertinence of improving real estate projects' feasibility study in new era, with the theory of management science, economics, statistics, and related methods, I take Minhou project of A company as example, analyze *the feasibility study methods of real estate projects* regulated by the government, and finally make some advice on sensible investment decisions.

The advice as follow:

- Establish and perfect relevant supporting system for applicability of Economic Evaluation Method on Real Estate Development Projects
- Increase the authority, objectivity, and applicability of Economic Evaluation Method on Real Estate Development Projects
- Enhance the sense of responsibility and professional levels of report makers who engage in feasibility study of real estate project.
- Pay attention to publicity and education work, and let the whole society understand the significance of projects' feasibility study.

**Key Words:** Real Estate Projects; Pre-Feasibility Study ; Improvement

厦门大学博士论文摘要库

## 目 录

导 论	1
一、选题的背景	1
二、房地产项目可行性研究的意义与目的	1
三、本文研究方法	1
四、本文框架结构	2
第一章 关于房地产项目可行性研究的理论阐述	3
第一节 房地产市场调查与预测	3
一、《房地产开发项目经济评价方法》中有关本节的理论阐述	3
二、本节内容在实践应用中的建议	4
第二节 房地产开发项目策划	4
一、《房地产开发项目经济评价方法》中有关本节的理论阐述	4
二、本节内容在实践应用中的建议	5
第三节 房地产开发项目投资与成本费用估算	6
一、《房地产开发项目经济评价方法》中有关本节的理论阐述	6
二、本节内容在实践应用中的建议	6
第四节 房地产开发项目收入估算与资金筹措	7
一、《房地产开发项目经济评价方法》中有关本节的理论阐述	7
二、本节内容在实践应用中的建议	7
第五节 房地产开发项目财务评价	7
一、《房地产开发项目经济评价方法》中有关本节的理论阐述	7
二、本节内容在实践应用中的建议	8
第六节 房地产开发项目不确定性分析	8
一、《房地产开发项目经济评价方法》中有关本节的理论阐述	8
二、本节内容在实践应用中的建议	9
第七节 房地产开发项目方案比选	10
一、《房地产开发项目经济评价方法》中有关本节的理论阐述	10
二、本节内容在实践应用中的建议	10
第八节 房地产开发项目综合评价	11
一、《房地产开发项目经济评价方法》中有关本节的理论阐述	11
二、本节内容在实践应用中的建议	12
第二章 江山帝景项目可行性研究实证分析	13
第一节 项目概况	13
一、项目概况	13
二、项目地块条件	13
三、项目规划要求	13
第二节 房地产宏观环境分析（PEST 分析）	14
一、国家宏观环境分析	14
二、国家政策分析	15

三、社会文化与社会发展对房地产业的影响	16
四、建筑科技进步对房地产业的影响	17
第三节 区域房地产市场分析	18
一、区域城市概况	18
二、城市总体规划	18
三、福州市房地产业发展状况	19
四、福州地区房地产市场消费特点	21
第二节 项目地块区位分析	23
一、地块周边现状分析	23
二、区域规划与定位	24
三、本区域内竞争楼盘分析	24
四、区位属性总结	25
第四节 市场细分与产品定位	25
一、本项目市场细分	25
二、各细分市场的特征	25
三、市场定位	28
四、产品定位：	28
第五节 项目开发方案及投资成本分析	29
一、项目初步规划方案	29
二、项目开发进度方案	29
三、开发方案成本分析	31
四、各开发方案投资与筹资分析	33
五、各开发方案的销售分析	36
六、各开发方案收益分析	37
第六节 项目财务评价	39
一、基准折现率( $r$ )的确定	39
二、各方案财务评价	41
第七节 项目不确定性分析	44
一、盈亏平衡分析	44
二、敏感性分析	45
三、概率分析	47
第八节 社会评价分析	48
一、社会效益评价	48
二、环境效益分析	49
第九节 结 论	49
一、对项目的综合评价	49
二、对开发方案的评价	51
<b>第三章 江山帝景项目可行性研究综合评述</b>	<b>52</b>
第一节 江山帝景项目可行性研究的创新之处	52
一、土地区域属性与价值分析	52
二、市场定位与产品开发分析	52
三、细分市场下家庭生命周期与支付能力关系分析	52
第二节 江山帝景项目可行性研究过程中发现的问题	53

一、获取数据信息存在障碍 .....	53
二、政府方面的风险不确定性 .....	55
三、市场调查的效度问题 .....	55
四、缺乏标准的案例参考 .....	55
第三节 江山帝景项目可行性研究过程中的启示 .....	54
一、建立健全有关房地产项目可行性研究的相关配套措施 .....	53
二、进一步增强可行性研究方法的操作性 .....	55
三、增强可行性研究分析中潜在的风险点的研究与管控 .....	55
 参考文献 .....	 56

厦门大学博硕士论文摘要库

## 导 论

### 一、选题的背景

二十多年来,我国房地产业在国家相关政策的扶持下蓬勃发展起来,房地产开发投资从1998年的1937.5亿元到增长至2010年的48267亿元<sup>①</sup>,10年间增长了近25倍,远远超过了同期GDP的增长速度。

近年来,随着国家对房地产政策的调控,许多城市已经开始出现成交量下滑的态势,尤其是消费者观望情绪的蔓延、限贷限购、新建经济适用房、廉租房等政策已经成为影响房地产市场行情的主要因素。

### 二、房地产项目可行性研究的意义与目的

随着房地产市场的投资风险进一步加剧,为了有效地规避投资风险、科学评价项目的优劣、确定合理的投资成本与收益,在江山帝景项目开展前期有必要进行项目的可行性研究工作。

目前,许多项目可行性研究的中介咨询机构按国家计委、建设部于2000年颁发的《房地产开发项目经济评价方法》来编制可行性研究报告。本文将进一步介绍《房地产开发项目经济评价方法》的理论并初步提出在应用中的建议,通过对江山帝景项目可行性研究,总结在可行性研究分析过程中运用的新的分析方法、存在的问题并进行探讨,提出提高房地产项目可行性研究权威性、客观性、适用性的措施与建议:

### 三、本文研究方法

#### 1、理论分析与实证分析相结合

论文中先介绍《房地产开发项目财务评价方法》的理论评述并初步提出了实践应用中的建议,再以闽侯江山帝景项目可行性研究进行实证分析,最后进行总结、探讨完善可行性研究分析的措施与建议。

<sup>①</sup>数据来源:国家统计局网站: <http://www.stats.gov.cn/>

## 2、定量分析与定性分析相结合

论文案例中引入数理统计、财务比率分析等定量的分析方法对各方案投资效益进行分析，采用了 PEST 分析、SWOT 分析、社会环境效益评估等定性分析的方法。

## 3、静态分析与动态分析相结合

论文案例财务经济评价分析中采用了动态分析与静态分析相结合的方法。

## 4、宏观分析与微观分析相结合

宏观上，对项目进行的 PSET 分析；微观上，针对竞争环境进行 SWOT 分析。统筹全局，发掘项目的机会点，提示项目的威胁点。

## 四、本文框架结构

导论，阐述了研究背景，明确研究的目的与意义。

第一章针对《房地产项目财务评价方法》进行理论介绍并初步提出在实践应用中的建议。

第二章以江山帝景项目可行性研究进行实证分析。

第三章通过对江山帝景项目可行性研究综合评述，总结在可行性研究分析过程中运用的新的分析方法、存在的问题并进行探讨，提出提高房地产项目可行性研究权威性、客观性、适用性的措施与建议。



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库